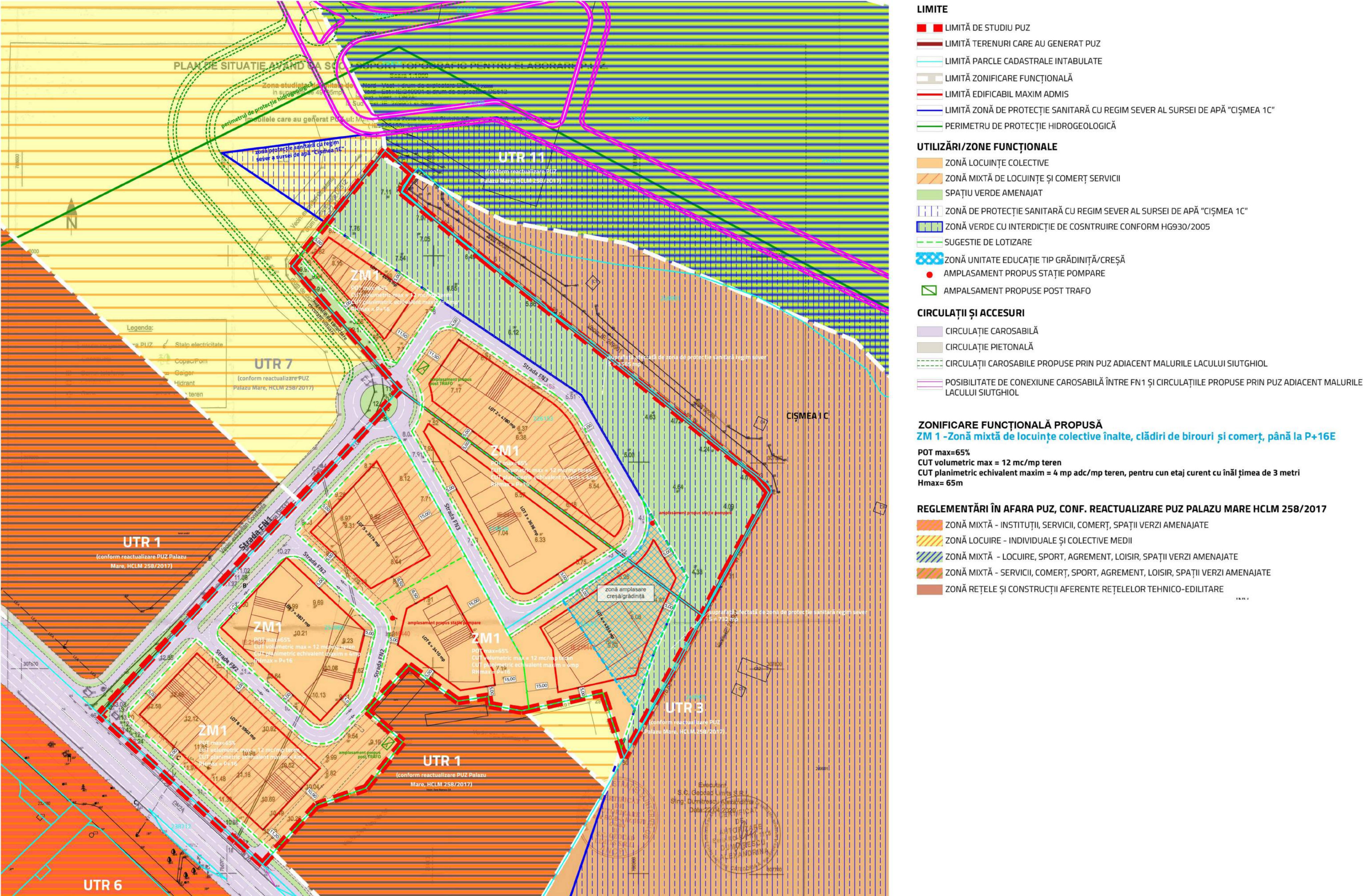


ANUNȚ DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZARE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE PALAZU MARE, ZONA
MAL LAC SIUTGHIOL, TERITORIU DELIMITAT DE BULEVARDUL TOMIS, LIMITE CADASTRALE ȘI INCINTA RAJA
conform Aviz de Oportunitate cu nr. 208121 din 14.11.2019

ADRESA IMOBIL: parcela A 510/ 8, zona lac Siutghiol, Municipiul Constanța
ARGUMENTARE: OBIECTIVUL PUZ CONSTĂ ÎN SCHIMBAREA FUNCȚIONALĂ A TERENULUI CU SCOPUL DE A REALIZA UN ANSAMBLU UNITAR
DE LOCUINȚE COLECTIVE, DOTĂRI, SERVICII ȘI BIROURI
INIȚIATOR: BUILDING PROJECT & PLANS SRL (fostă New Home Construct SRL)
ELABORATOR: URBANIST MIHAELA PUȘNAVA, AGORAPOLIS SRL



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITĂ OBSERVAȚII

ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA ÎN PERIOADA **12.04.2022 - 07.05.2022**.
OBSERVAȚIILE VOR FI TRANSMISE PRIN E-MAIL LA ADRESA primarie@primaria-constant.ro SAU PRIN POȘTA ROMANA LA ADRESA BD. TOMIS, NR. 51, ETAJ 1, CAM. 121, SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU, SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PMC, LA CĂNTRUL DE INFORMARE CETĂȚENI (CIC) AFLAT ÎN INCINTA CITY PARK MALL, BD. ALEXANDRU LĂPUȘNEANU NR. 116C.

ȘEDINȚA DE DEZBATERE PUBLICĂ VA FI ORGANIZATĂ LA SEDIUL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA, BD. TOMIS NR 51, ÎN DATA DE **28.04.2022** ÎNTRE ORELE 11-12, ÎN CONDIȚIILE PARTICIPĂRII A JUMĂTATE PLUS UNU DIN NUMĂRUL CELOR NOTIFICAȚI. PUBLICUL INTERESAT ESTE INVITAT SĂ ANUNȚE PARTICIPAREA PÂNĂ LA DATA DE **21.04.2022** LA ADRESA DE MAIL primarie@primaria-constant.ro.

SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU VA COLECTA ȘI TRANSMITE ELABORATORULUI/INIȚIATORULUI EVENTUALELE OPINII/OBSERVAȚII FORMULATE. INIȚIATORUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZĂ (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVAȚIILOR FORMULATE. RĂSPUNSUL LA OBSERVAȚIILE TRIMISE ÎN SCRIS VA FI COMUNICAT ÎN SCRIS DE CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA. PERSOANA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSPECTOR SIMINA STAICULESCU, ADRESA: PRIMĂRIA MUN. CONSTANȚA, BD. TOMIS NR.51, ETAJ 1, SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU, CAMERA 121.

DATE DE CONTACT ELABORATOR: 0722 393 350, email: office@agorapolis.ro
ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PÂNĂ LA APROBAREA PLANULUI CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI ÎN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA.
- ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR - CONSULTAREA DOCUMENTAȚIE: **12 APRILIE - 7 MAI 2022**
- COMUNICAREA REZULTATELOR: **07 MAI - 17 MAI 2022**

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZARE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE PALAZU MARE, ZONA MAL
LAC SIUTGHIOL, TERITORIU DELIMITAT DE BULEVARDUL TOMIS, LIMITE CADASTRALE ȘI INCINTA RAJA,
MUNICIPIUL CONSTANȚA

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții: **Plan urbanistic zonal pentru realizare ansamblu locuințe colective Palazu Mare, zona mal lac Siutghiol, teritoriu delimitat de bulevardul Tomis, limite cadastrale și incinta RAJA, Municipiul Constanța**

Amplasamentul: **parceta A 510/ 8, zona lac Siutghiol, Municipiul Constanța, Județul Constanța**

Inițiatorul investiției: **NEW HOME CONSTRUCT S.A.**

Nr contract: 361/23.08.2019

Manager proiect: **ATÂT S-A PUTUT SRL- ATELIER DE ARHITECTURĂ, arh. Sergiu Zmeu**

Elaboratorul studiului de urbanism: **AGORAPOLIS SRL**

Coordonator proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZARE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE PALAZU MARE, ZONA MAL
LAC SIUTGHIOL, TERITORIU DELIMITAT DE BULEVARDUL TOMIS, LIMITE CADASTRALE ȘI INCINTA RAJA,
MUNICIPIUL CONSTANȚA

I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul RLU

1.1.a. Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul zonei de studiu. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii în vederea executării de construcții în limitele zonei de studiu prevăzute în planșa de Reglementări Urbanistice Propuse.

1.1.b. **Regulamentul local de urbanism însoțește Planul urbanistic zonal pentru realizare ansamblu locuințe colective Palazu Mare, zona mal lac Siutghiol, teritoriu delimitat de bulevardul Tomis, limite cadastrale și incinta RAJA, Municipiul Constanța** și explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ.

1.1.c. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată în 1996.

1.1.d. Orice documentație de urbanism, ulterioară **Planului urbanistic zonal pentru realizare ansamblu locuințe colective Palazu Mare, zona mal lac Siutghiol, teritoriu delimitat de bulevardul Tomis, limite cadastrale și incinta RAJA, Municipiul Constanța** care schimbă concepția generală care a stat la baza PUZ-ului, determină modificarea PUZ și aprobarea conform legii.

1.1.e. Modificarea Regulamentului local de urbanism al **Planului urbanistic zonal pentru realizare ansamblu locuințe colective Palazu Mare, zona mal lac Siutghiol, teritoriu delimitat de bulevardul Tomis, limite cadastrale și incinta RAJA, Municipiul Constanța** se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificări ale PUZ și implicit ale Regulamentului local de urbanism, se pot face numai cu respectarea filierei de avizare/ aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZARE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE PALAZU MARE, ZONA MAL LAC SIUTGHIOL, TERITORIU DELIMITAT DE BULEVARDUL TOMIS, LIMITE CADASTRALE ȘI INCINTA RAJA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

1.2. Baza legală a elaborării

1.2.a. La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent **Plan urbanistic zonal pentru realizare ansamblu locuințe colective Palazu Mare, zona mal lac Siutghiol, teritoriu delimitat de bulevardul Tomis, limite cadastrale și incinta RAJA, Municipiul Constanța** au stat, în principal:

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001;
- Ordinul 90/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991;
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, text actualizat la data de 24.05.2011;
- Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Constanța aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/31.10.2018;
- Hotărârea de Consiliu Local a municipiului Constanța nr. 322/2016 privind aprobarea "Regulamentul de informare și consultare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța";
- Hotărârea Consiliului Județean Constanța nr 152 privind aprobarea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 215 din 23.04.2001 privind administrația publică locală - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia - cu modificările și completările ulterioare;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZARE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE PALAZU MARE, ZONA MAL LAC SIUTGHIOL, TERITORIU DELIMITAT DE BULEVARDUL TOMIS, LIMITE CADASTRALE ȘI INCINTA RAJA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane - cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin Ministerul Sănătății nr. 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările și modificările ulterioare
- Legea 114/1996 a locuinței.

1.2.b. Regulamentul local de urbanism aferent PUZ, detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism și respectă prevederile **Planului Urbanistic General UAT Municipiul Constanța** în vigoare la momentul realizării prezentei documentații.

1.3. Domeniul de aplicare

1.3.a. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent **Planului urbanistic zonal pentru realizare ansamblu locuințe colective Palazu Mare, zona mal lac Siutghiol, teritoriu delimitat de bulevardul Tomis, limite cadastrale și incinta RAJA, Municipiul Constanța** cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din zona studiată.

1.3.b. Zonificarea funcțională a arealului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul General de Urbanism și este evidențiată în planșa de Reglementări. Pe baza acestei zonificări, se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zonă funcțională.

1.3.c. Conform Avizului Direcției Județene pentru Cultură Constanța (Ministerul Culturii) nr. 662/z/ 17.06.2020, pentru toate documentațiile tehnice și de urbanism ulterioare prezentului PUZ, situate pe același amplasament, vor fi supuse avizării Direcției Județene pentru Cultură Constanța, cu înscrierea necesității avizului în Certificatele de Urbanism subsecvente.

Funcțiunile urbane reprezintă domenii specifice de activitate umană, care se desfășoară într-o localitate, determinate de necesitățile populației și condiționate de caracteristicile cadrului natural. Ele sunt localizate teritorial în planșa desenată și au indicatori spațiali și indicatori de funcționare specificați în Regulamentul local de urbanism și corelați cu anexa nr. 2 la RGU.

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZARE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE PALAZU MARE, ZONA MAL
LAC SIUTGHIOL, TERITORIU DELIMITAT DE BULEVARDUL TOMIS, LIMITE CADASTRALE ȘI INCINTA RAJA,
MUNICIPIUL CONSTANȚA**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, în conformitate cu zonificarea funcțională stabilită prin Regulamentul local și cu anexa nr. 1 din RGU.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZARE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE PALAZU MARE, ZONA MAL
LAC SIUTGHIOL, TERITORIU DELIMITAT DE BULEVARDUL TOMIS, LIMITE CADASTRALE ȘI INCINTA RAJA,
MUNICIPIUL CONSTANȚA

II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

1.1. Unități și subunități funcționale

La nivelul PUZ, se o zonă funcțională, care corespunde unui UTR, după cum urmează:

ZM 1 - Zonă mixtă de locuințe colective înalte, clădiri de birouri și comerț, până la P+16E

POT max=65%

CUT volumetric max = 12 mc/mp teren

CUT planimetric echivalent maxim = 4 mp adc/mp teren, calculat pentru construcții cu un etaj curent cu înălțimea de 3 metri

$RH_{max} = P + 16E$

Hmax= 65m

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZARE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE PALAZU MARE, ZONA MAL LAC SIUTGHIOL, TERITORIU DELIMITAT DE BULEVARDUL TOMIS, LIMITE CADASTRALE ȘI INCINTA RAJA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Condiții generale

În cazul modificărilor formelor parcelelor, prin operațiuni de dezmembrare/comasare de loturi, se vor respecta retragerile minime impuse față de aliniamente și retragerile minime față de limitele laterale și posterioare, conform prezentului RLU.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe colective;
- Funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, instituții publice etc;
- Funcțiuni financiar-bancare: sediu bancă, sediu societate de asigurări;
- Funcțiuni comerciale: comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică (restaurant, fast-food, cofetărie, cafenea, bar, club, sală de evenimente);
- Magazine de prezentare (showroom);
- funcțiuni de turism de orice tip, inclusiv aparthotel;
- Servicii cu acces public (finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire, multiplicare, formare profesională, asistență tehnică, comunicații, săli conferințe, servicii poștale, curierat, agenție de turism, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie etc.);
- Spații pentru profesii libere (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.);
- funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc;
- unități de educație și formare cu program scurt sau prelungit (creșă, grădiniță, școală, afterschool, centru de formare profesională etc.);

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZARE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE PALAZU MARE, ZONA MAL LAC SIUTGHIOL, TERITORIU DELIMITAT DE BULEVARDUL TOMIS, LIMITE CADASTRALE ȘI INCINTA RAJA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- Funcțiuni din sfera activităților culturale;
- funcțiuni de loisir și sport în spații acoperite sau descoperite, sală de antrenament pentru diferite sporturi, sală de fitness și întreținere corporală, centru SPA, piscine acoperite sau descoperite, spații de joacă pentru copii, țarcuri pentru animale de companie, skate-park;
- Parcaje auto;

Suprafețele de teren care sunt cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever al sursei de apă " Cișmea IC" se vor trata ca spațiu verde fără acces public. Aceste suprafețe de teren se vor delimita prin împrejmuire de restul parcelei pe care se desfășoară activitățile admise în cazul fiecărei zone funcționale propuse și vor putea fi accesate doar de personalul desemnat pentru asigurarea mentenanței spațiului verde și de personalul autorizat RAJA.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;
- În cazul existenței unor funcțiuni destinate publicului la parterul blocurilor de locuit acestea vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- Stații pentru încărcarea vehiculelor electrice, cu condiția ca locurile de parcare prevăzute pentru acestea să nu fie luate în calculul parcarilor aferente funcțiunii existente pe parcelă, dacă acestea sunt destinate utilizării publice.
- Magazine pentru comerț alimentar și/sau nealimentar, cu condiția ca suprafața comercială să nu depășească 1000 mp și să fie integrate într-o construcție multi-etajată care să deservească și alte funcțiuni. De asemenea, locurile de parcare destinate funcțiunii comerciale să poată fi utilizate, în baza unui regulament de ordine interioară și a unui acord/contract, pentru alte funcțiuni existente, în afara orelor de program cu publicul al spațiului comercial. Scopul acestei condiții este acela de a maximiza utilizarea unui spațiu și a reduce perioadele de timp în care parcarile ar putea fi neutilizate. Toate funcțiunile vor avea asigurate necesarul de locuri de parcare conform HCL 113/2017, cu modificările și completările ulterioare.
- Se admit parcaje multi-etajate, cu condiția ca fațadele vizibile din circulațiile publice să fie tratate arhitectural astfel încât să fie integrate ca arhitectură în contextul construcțiilor din vecinătate. În acest sens, fațadele vor fi tratate cu panouri din sticlă, beton aparent, elemente metalice, fațade verzi sau/ș.a.;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZARE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE PALAZU MARE, ZONA MAL LAC SIUTGHIOL, TERITORIU DELIMITAT DE BULEVARDUL TOMIS, LIMITE CADASTRALE ȘI INCINTA RAJA, MUNICIPIUL CONSTANȚA



exemple de tratare a fațadelor parcărilor vizibile din circulațiile publice

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe individuale;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare și comerț en-gros;
- Magazine pentru materiale de construcții;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Cimitir, funerare, incineratoare, comerț;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Panourilor pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații auto etc.;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;
- Se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZARE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE PALAZU MARE, ZONA MAL
LAC SIUTGHIOL, TERITORIU DELIMITAT DE BULEVARDUL TOMIS, LIMITE CADASTRALE ȘI INCINTA RAJA,
MUNICIPIUL CONSTANȚA

Pe suprafețele de teren care sunt cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever al sursei de apă Cișmea IC nu se admit alte activități decât cele pentru exploatarea și întreținerea sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă. Aceste suprafețe de teren se vor delimita prin împrejmuire de restul parcelei pe care se desfășoară activitățile admise în cazul fiecărei zone funcționale propuse și vor putea fi accesate doar de personalul desemnat pentru asigurarea mentenanței spațiului verde și de personalul autorizat RAJA.

În zona de protecție regim sever este interzisă orice amplasarea de folosință sau activitate care ar putea conduce la contaminarea sau impurificarea surselor de apă. Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatării și întreținerii sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă. Nu sunt permise niciun fel de intervenții asupra stratului de sol activ și de depozitelor acoperitoare ale acviferului.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Sunt construibile loturile care îndeplinesc următoarele condiții în mod cumulativ:

- **Suprafață minimă de 2000 mp;**
- Deschidere la stradă de minimum **40m**

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile vor respecta față de aliniament următoarele retrageri minime:

- 5 metri față de aliniamentul propus la strada FN 1, în cazul loturilor 2, 3, 5 și 8, conform planșei de reglementări urbanistice propuse;
- 1 metru față de aliniamentul propus către strada FN 1, în cazul lotului 7, conform planșei de reglementări urbanistice propuse;
- 5 metri față de aliniamentul propus către strada FN2, în cazul loturilor 5, 6, 7, 8, conform planșei de reglementări urbanistice propuse;
- 11,5 metri față de aliniamentul propus la strada FN 3, între loturile 1 și 2, conform planșei de reglementări urbanistice propuse;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZARE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE PALAZU MARE, ZONA MAL LAC SIUTGHIOL, TERITORIU DELIMITAT DE BULEVARDUL TOMIS, LIMITE CADASTRALE ȘI INCINTA RAJA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- 4 metri față de aliniamentul propuse la strada FN3 în cazul lotului 2, conform planșei de reglementări urbanistice propuse;
- 5 metri față de aliniamentul propus la strada FN3 în cazul loturilor 3 și 4, conform planșei de reglementări urbanistice propuse;

În toate cazurile, amplasarea față de aliniament se va face prin verificarea și respectarea condițiilor de iluminare naturală ale OMS 119/2014.

În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise amenajarea de parcări la sol, terase ale spațiilor de alimentație publică cu condiția ca acestea să fie structuri constructive individuale, să nu depășească 4 metri, iar acoperirea să fie retractabilă și nepermanentă (pergolă, marchiză etc.), amenajări peisagistice etc.;

Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu condiția ca acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre aliniament și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deservește. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre aliniament și retragerea minimă, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public;

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și aliniament, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public;

Nu se vor realiza fronturi continue la aliniament mai lungi de 40 metri la nivelul parterului. Întreruperea fronturilor se poate realiza prin ganguri de acces către interiorul lotului, cu dimensiuni minime de 3,5 metri înălțime și 4 metri lățime;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor amplasa în regim izolat, în cadrul aceleiași parcele.

Se vor respecta următoarele retrageri față de limitele laterale și posterioare:

- Față de limita laterală estică dinspre terenurile "Sere Mamaia" se va respecta o retragere minimă de 10 metri în cazul lotului 8.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZARE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE PALAZU MARE, ZONA MAL LAC SIUTGHIOL, TERITORIU DELIMITAT DE BULEVARDUL TOMIS, LIMITE CADASTRALE ȘI INCINTA RAJA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- Față de limita posterioară estică dinspre terenurile "Sere Mamaia" și zona de protecție regim sever se va respecta o retragere minimă de 5 metri în cazul loturilor 4 și 6.
- Față de limita laterală dinspre zona de protecție regim sever se va respecta o retragere minimă de 5 metri, în cazul lotului 1. Față de limita posterioară a aceluiași lot se va respecta o retragere minimă de 5 metri.
- Față de limita laterală comună a loturilor 2 și 3 se va respecta o retragere minimă de 5 metri.
- Față de limita laterală comună a loturilor 4 și 6 se va respecta o retragere minimă de 15 metri.

În toate cazurile, amplasarea față de limitele de proprietate laterale și posterioare se va face prin verificarea și respectarea condițiilor de iluminare naturală ale OMS 119/2014.

În situația în care pe parcela alăturată nu este edificată o construcție, analiza se va face în raport cu soluția ilustrată în planul de ilustrare de mobilare, pentru parcela respectivă.

În spațiul dintre retragerea minimă și limitele laterale sau posterioare sunt permise amenajarea de parcări la sol, terase ale spațiilor de alimentație publică cu condiția ca acestea să fie structuri constructive individuale, să nu depășească 4 metri, iar acoperirea să fie retractabilă și nepermanentă (pergolă, marchiză etc.), amenajări peisagistice etc.;

Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu condiția ca acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre limitele laterale sau posterioare și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deservesc. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre aliniament și retragerea minimă, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/ instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public;

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și limitele laterale sau posterioare, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

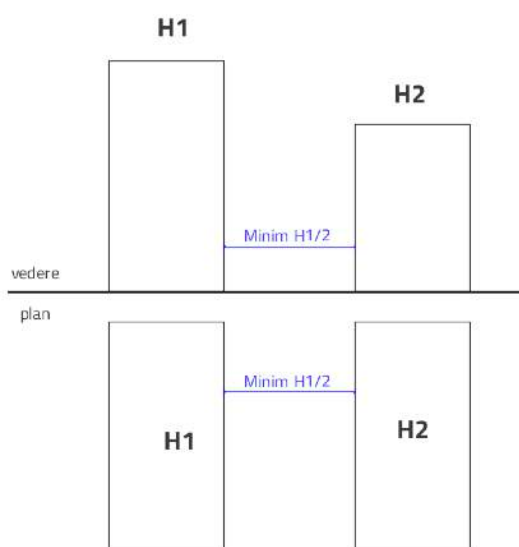
În vederea amplasării clădirilor de locuințe colective soluția se va studia într-un studiu de însorire pentru a fi verificate condițiile impuse de OMS nr 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

Pe fiecare parcelă se poate construi fie o clădire principală, fie mai multe clădiri, în situația în care suprafața parcelei o permite. Clădirile vor respecta între ele o distanță minimă egală cu jumătate din

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZARE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE PALAZU MARE, ZONA MAL LAC SIUTGHIOL, TERITORIU DELIMITAT DE BULEVARDUL TOMIS, LIMITE CADASTRALE ȘI INCINTA RAJA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

Înălțimea celei mai înalte fațade dintre cele două opuse, măsurată de la cota cea mai joasă a terenului de pe planul fațadei și până în dreptul celui mai înalt punct al fațadei respective. Distanța minimă se va aplica doar în situația în care, prin studiu de însorire vor fi validate retragerile propuse, ținând cont de înălțimea construcției.

Distanța se poate reduce până la **5,0 metri** numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminatul natural al unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități care necesită lumină naturală (hoteluri, pensiuni, creșe, grădinițe sau alte unități de educație, ș.a.).



stabilirea retragerii minime între clădiri situate pe aceeași parcelă

În toate cazurile, amplasarea față de aliniament se va face prin verificarea și respectarea condițiilor de iluminare naturală ale OMS 119/2014.

În situația în care pe parcela alăturată nu este edificată o construcție, analiza se va face în raport cu soluția ilustrată în planul de reglementări urbanistice, pentru parcela respectivă.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **minim 4,0 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct. Leșirile din parcarile subterane se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu cu vizibilitate crescută și cu o pantă/rampă minimă pentru încadrarea în traficul existent în condiții de siguranță și fluentă.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZARE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE PALAZU MARE, ZONA MAL LAC SIUTGHIOL, TERITORIU DELIMITAT DE BULEVARDUL TOMIS, LIMITE CADASTRALE ȘI INCINTA RAJA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

Se vor asigura circulații carosabile neobstrucționate în proximitatea intrărilor în clădiri, în vederea facilitării accesului în caz de situații de urgență medicală cu targa mobilă.

În cazul tuturor parcelor, de-a lungul aliniamentelor propuse la străzile FN1, FN2, FN3 se vor realiza circulații pietonale cu lățimea minimă de 1,5 metri adiacente părții carosabile care vor fi utilizate în mod neobstrucționat de către pietoni. Este permisă realizarea de parări auto de-a lungul circulației carosabile, între partea carosabilă și cea pietonală.

De-a lungul laturii sud-vestice a lotului propus nr 1 se va realiza o plantație de aliniament de 1,5 metri lățime și o circulație pietonală cu lățimea minimă de 2,5 metri adiacente părții carosabile care vor fi utilizate în mod neobstrucționat de către pietoni. Este permisă realizarea de parări auto de-a lungul circulației carosabile, între partea carosabilă și cea pietonală.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap, în conformitate cu normele în vigoare. În zonele trecerilor pentru pietoni și, în cazul funcțiunilor destinate publicului în zonele de acces pe lot și în construcții, se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu roțile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși.

Racordarea între suprafața pietonală și cea carosabilă se va realiza în dreptul trecerilor pentru pietoni, printr-o rampă cu lățimea minimă de 1,5 metri. Panta rampei se va realiza cu o înclinare maximă de 15%. La joncțiunea între carosabil și rampa de acces pietonal nu trebuie să existe diferență de nivel mai mare de 2 cm. Această diferență maximă de 2 cm va fi realizată cu muchie teșită sau rotunjită.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Locurile de parcare, atât cele pentru locatari, cât și cele pentru vizitatori, se vor organiza la nivelul solului sau în parcaje amenajate în cadrul ansamblului. Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea HCL 113/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, actualizat cu modificările și completările ulterioare.

Pentru spațiile mixte de comerț-alimentație publică-servicii etc., calculul necesarului de locuri de parcare se va face luând în considerare suprafețele delimitate distinct pentru fiecare funcțiune utilizând repere fixe precum pereți sau repere estimate atunci când liniile de demarcație nu sunt fizice.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZARE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE PALAZU MARE, ZONA MAL LAC SIUTGHIOL, TERITORIU DELIMITAT DE BULEVARDUL TOMIS, LIMITE CADASTRALE ȘI INCINTA RAJA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acestuia pe toate circulațiile propuse prin PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.

La nivelul administrării ansamblului se va crea un regulament de ordine interioară și/sau un acord/contract între proprietarii și utilizatorii de drept ai proprietăților astfel încât locurile de parcare destinate spațiilor altele decât locuirea, în afara orelor de program prestabilit, să poată fi utilizate de către rezidenți și vizitatori ai complexului. Scopul acestei condiții este acela de a maximiza utilizarea unui spațiu și a reduce perioadele de timp în care parcarile ar putea fi neutilizate. Această mențiune nu exceptează asigurarea necesarului de locuri de parcare pentru fiecare funcțiune în parte, conform prevederilor HCL 113/2017, cu modificările și completările ulterioare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă, conform ridicării topografice vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului PUZ, sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă.

Se consideră **demisol** un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

În toate situațiile, în vederea edificării, se vor studia condițiile de însorire prevăzute în OMS nr 119/2014, cu completările și modificările ulterioare.

Având în vedere caracterul mixt al zonei și pretabil pentru o locuire cu nivel mediu-ridicat, s-a luat în calcul o înălțime medie a etajului de 3,5 metri. Nivelul/nivelurile subterane nu se iau în calculul înălțimii maxime. Nu se normează numărul de niveluri subterane, acesta urmând a fi determinat de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte și de condițiile de fundare.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZARE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE PALAZU MARE, ZONA MAL LAC SIUTGHIOL, TERITORIU DELIMITAT DE BULEVARDUL TOMIS, LIMITE CADASTRALE ȘI INCINTA RAJA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

Se urmărește realizarea unui ansamblu de construcții reper de înălțime, care să ofere direcții de vizibilitate către lacul Siutghiol, preferabil în sistem terasat.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **50 metri**, echivalentul unui **regim maxim de înălțime P+12**. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime, prin urmare, nu se vor putea realiza construcții mai mari de P+12 care să se încadreze în înălțimea maximă admisă. În această situație, cea mai lungă fațadă a construcției nu va depăși 50 metri la nivelul parterului și până la maxim nivelul P+4. Amprenta etajelor până la maxim P+8 va fi maxim 75% din amprenta parterului. Amprenta etajelor până la P+12 va fi maxim 50% din suprafața parterului.

Peste regimul de înălțime P+12 este permisă realizarea unor accente verticale P+16. În această situație regimul de înălțime maxim P+16 (**65 metri**) este admis doar sub forma unor accente de înălțime considerate ca extensii pe verticală a unei părți din clădire cu o **amprentă maximă de 450 mp și o lungime maximă a celei mai lungi fațade de 25 metri. Diferența de înălțime între accentul vertical al construcției și corpul anterior va fi de minim 15 metri sau echivalentul a minim 5 niveluri ale construcției, oricare dintre ele este mai mare.**

Etajele situate între P+4 și etajele accentului de înălțime se vor putea realiza în sistem terasat, cu retrageri succesive între etaje. Etajele situate sub înălțimea P+4 se vor realiza fără restricții, cu încadrarea în POT și CUT maxim.

Înălțimea maximă se va calcula de la nivelul de călcare al circulațiilor carosabile propuse care deservește construcția respectivă, în punctul cu cota cea mai joasă al acesteia, pe tronsonul tangent parcelei respective.

Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime, prin urmare, nu se vor putea realiza construcții mai mari de P+16 care să se încadreze în înălțimea maximă admisă.

Eventualele instalații de tip releu/antena satelit se vor putea amplasa fără restricții de înălțime, însă vor fi avizate de către entitățile abilitate conform legii.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZARE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE PALAZU MARE, ZONA MAL LAC SIUTGHIOL, TERITORIU DELIMITAT DE BULEVARDUL TOMIS, LIMITE CADASTRALE ȘI INCINTA RAJA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

rolul social al străzilor, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei (în situația de dezvoltare finalizată) și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate, la momentul realizării investiției;

La nivelul etajelor inferioare (acolo unde se află funcțiuni cu utilizare publică), se vor realiza suprafețe translucide (vitrage) care să permită vizibilitate către funcțiunile destinate publicului.

Se recomandă asigurarea unei imagini arhitecturale în sistem terasat, pentru a asigura culoare de vedere către lac. Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem terasă (circulabilă sau necirculabilă).

Fațadele se vor finisa utilizând în general nuanțe pastelate (culori precum alb, gri, bej, maro, ocru, bleu, ș.a.), evitând culorile stridente. Se va evita folosirea finisajelor care sunt predispuse la degradare prematură în prezența aerului umed salin precum: metal netratat, lemn natur.

Sunt interzise modificările punctuale aduse fațadelor locuințelor colective (modificări de culoare, reabilitări, schimbarea culorii sau tipului tâmplăriei, închiderea balcoanelor, teraselor sau a loggiilor, schimbarea materialelor de închidere ale balcoanelor, loggiilor sau teraselor, pentru a nu degrada unitatea vizuală. Orice modificare se va realiza integral, la nivel de fațadă, cu acordul tuturor proprietarilor afectați și al asociației de proprietari, în baza unei autorizații specifice, conform legislației.

Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.

Este permisă tratarea diferită a fațadelor spațiilor comerciale, de alimentație publică ș.a., spre deosebire de cele ale locuințelor, însă aceasta trebuie să nu creeze o discrepantă vizuală la nivelul întregii clădiri. În cazul realizării parcajelor auto la nivelul demisolului și al parterului, fațadele acestora se vor trata similar funcțiunii principale a clădirii, pentru o integrare totală a parcarilor la nivel de imagine percepută.

Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale. Este permisă montarea firmelor luminoase doar la nivelul parterului, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 2 mp. După apusul soarelui intensitatea luminoasă a acestora va fi ajustată astfel încât să nu afecteze circulația auto și locuirea din vecinătate. După apusul soarelui intensitatea luminoasă a acestora va fi ajustată astfel încât să nu afecteze circulația auto și locuirea din vecinătate. În cazul tuturor spațiilor de birouri, a spațiilor comerciale și a oricăror alte activități care operează după un program cu publicul, după terminarea programului, se va întrerupe iluminarea interioară sau se va reduce pentru a economisi energie și pentru a nu afecta locuirea pe timpul nopții.

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZARE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE PALAZU MARE, ZONA MAL
LAC SIUTGHIOL, TERITORIU DELIMITAT DE BULEVARDUL TOMIS, LIMITE CADASTRALE ȘI INCINTA RAJA,
MUNICIPIUL CONSTANȚA**

Se interzice amplasarea panourilor publicitare și afișarea materialelor de natură comercială, pe domeniul public sau vizibile din domeniul public. Excepție fac vitrinele spațiilor comerciale, ale stațiilor de transport public prevăzute cu casetă specială pentru afișaje comerciale, ale spațiilor pentru promovare turistică și ale agențiilor turistice.

Punctele de transformare electrică amplasate suprateran și alte asemenea echipamente edilitare vor fi înconjurate de o plantație de arbuști cu coronament des și verde tot anul, cu înălțimea egală cu cea a construcției, astfel încât acestea să nu fie vizibile pentru utilizatorii spațiului urban.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, în funcție de situația din teren.

Extinderile rețelelor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care această etapizare nu este posibilă, extinderea rețelelor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială. Alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua R.A.J.A.

Evacuarea apelor uzate se va realiza prin intermediul stațiilor de pompare ape uzate și a conductelor de refulare dimensionate corespunzător în colectorul de refulare Dn 400 Ovidiu.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și branșată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții. Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate. Apele pluviale potențial poluate cu produse petroliere se vor preepura în separatoare de hidrocarburi.

Încălzirea spațiilor se va realiza prin utilizarea unor centrale termice proprii care vor funcționa fie cu gaze naturale, fie vor fi electrice.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV. Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor sau în subteran li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află. Cabinele posturilor de transformare vor fi împrejmuite cu

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZARE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE PALAZU MARE, ZONA MAL LAC SIUTGHIOL, TERITORIU DELIMITAT DE BULEVARDUL TOMIS, LIMITE CADASTRALE ȘI INCINTA RAJA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

elemente vegetale cu o înălțime similară cabinei, pentru a nu fi vizibile din spațiul public sau spațiul comun al zonei rezidențiale.

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public. Platformele descoperite de depozitare a deșeurilor provenite de la locuințele colective se vor amplasa la cel puțin 10 metri distanță de locuințe și vor fi împrejmuite, impermeabilizate cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare.

Terenul studiat prin PUZ se află, parțial, în zona de protecție sanitară cu regim sever al sursei de apă Cișmea 1C, având următoarele coordonate STEREO 70:

Coordonatele punctelor de contur ale zonei de protecție sanitară cu regim sever a sursei de apă "Cișmea 1C"

nr. crt.	X	Y
1	308050.2500	788697.5200
2	308015.9720	788748.3670
3	307932.5130	788872.1500
4	307843.8780	788923.7440
5	307808.1590	788907.8690
6	307760.2100	788891.4160
7	307673.221	788861.5660
8	307522.1233	789002.3722
9	307939.3067	789221.8983
10	307962.7757	789043.7664
11	308067.5003	788831.0374

Pe porțiunea din teren care face parte din zona de protecție cu regim sever, pentru sursa de apă Cișmea 1C, se vor respecta prevederile HG nr. 930/ 2005 și Punctul de vedere exprimat de RAJA SA prin adresa nr. 148/ 119664 din 01.02.2021 privind interdicția amplasării unor construcții cu folosință sau activitate care ar putea conduce la contaminarea sau impurificarea surselor de apă. Suprafețele de teren care sunt cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever al sursei de apă "Cișmea 1C" se vor trata ca spațiu verde fără acces public.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZARE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE PALAZU MARE, ZONA MAL LAC SIUTGHIOL, TERITORIU DELIMITAT DE BULEVARDUL TOMIS, LIMITE CADASTRALE ȘI INCINTA RAJA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

Aceste suprafețe de teren se vor delimita prin împrejmuire de restul parcelei pe care se desfășoară activitățile admise în cazul fiecărei zone funcționale propuse și vor putea fi accesate doar de personalul desemnat pentru asigurarea mentenanței terenului și de personalul autorizat RAJA pentru asigurarea exploatării și întreținerii sursei de apă.

Pe suprafețele de teren care sunt cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever al sursei de apă Cișmea IC nu se admit alte activități decât cele pentru exploatarea și întreținerea sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă realizate și operate de RAJA SA. Aceste suprafețe de teren se vor delimita prin împrejmuire de restul parcelei pe care se desfășoară activitățile admise în cazul fiecărei zone funcționale propuse și vor putea fi accesate doar de personalul desemnat pentru asigurarea mentenanței spațiului verde și de personalul autorizat RAJA.

În zona de protecție regim sever este interzisă orice amplasarea de folosință sau activitate care ar putea conduce la contaminarea sau impurificarea surselor de apă. Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatării și întreținerii sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă. Nu sunt permise niciun fel de intervenții asupra stratului de sol activ și depozitelor acoperitoare ale acviferului.

Restul amplasamentului PUZ se suprapune peste zona de protecție hidrogeologică, conform adresei RAJA SA nr 148/ 119664 din 01.02.2021. În perimetrul de protecție hidrogeologică este cuprins arealul dintre domeniile de alimentare și de descărcare la suprafață și/sau în subteran a apelor subterane prin emergente naturale (izvoare), drenuri și foraje și are rolul de a asigura protecția față de substanțele poluante greu degradabile sau nedegradabile și regenerarea debitului prelevat prin lucrări de captare. **Conform HG 930/2005, în această zonă se pot construi locuințe, obiective economice și social-culturale numai dacă se asigură evacuarea din zona respectivă, în condiții de siguranță maximă, a apelor uzate menajere și pluviale.**

Toate construcțiile și drumurile de acces se vor amplasa în afara perimetrului zonei de protecție sanitară cu regim sever a sursei de apă Cișmea 1C.

De-a lungul bulevardului Tomis (DN2A) există o rețea LEA 10 kv, conform avizului de amplasament nr 06999258/04.02.2021 emis de E-Distribuție Dobrogea SA, care tranzitează zona de studiu PUZ de la sud-est către nord-vest și impune restricții de construire de-a lungul culoarului de funcționare - zona de protecție cu lățimea de 24 metri măsurată de-a lungul axului LEA. Este propusă introducerea LEA 10 kv în subteran în domeniul public situat la sud de zona de studiu PUZ, pentru a reduce restricțiile constructive impuse de aceasta. **În situația în care se menține traseul LEA pe actualul amplasament, suprafața edificabilă se va reduce până la limita zonei de protecție LEA, măsurată 12 metri de-o parte și cealaltă a axului rețelei.**

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZARE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE PALAZU MARE, ZONA MAL
LAC SIUTGHIOL, TERITORIU DELIMITAT DE BULEVARDUL TOMIS, LIMITE CADASTRALE ȘI INCINTA RAJA,
MUNICIPIUL CONSTANȚA

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii. Se recomandă ca terasele necirculabile să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile. Spațiile verzi realizate pe terase se iau în calculul suprafețelor verzi necesare la nivel de lot, conform prevederilor HCJ nr 152/2013.

Se impune ca **minim 30% din suprafața parcelei să fie amenajată ca spațiu verde pe sol.** Spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare. Pentru a facilita întreținerea spațiilor verzi, se recomandă realizarea acestora în suprafețe compacte de minim 20 mp.

Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Constanța pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an.

Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru o irigare corespunzătoare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină.

Spațiile verzi se vor proiecta astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe suprafețele minerale adiacente și formarea prafului după evaporarea apei.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Este obligatorie împrejmuirea terenului la limita zonei de protecție sanitară cu regim sever a sursei de apă Cișmea IC, iar accesul va fi admis doar personalului desemnat pentru asigurarea mentenanței spațiului verde și personalului autorizat RAJA. Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatării și întreținerii sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă. Este obligatorie realizarea împrejmuirii opace către incinta RAJA și către zona serelor Mamaia SA, din partea sud-vestică a zonei de studiu. Acestea se va realiza din materiale opace cu înălțimea minimă de 2 metri și maximă de 2,5 metri, dublate către zona de studiu PUZ de o plantație de arbuști/arbori de aliniament, cu rol decorativ. De asemenea, către incinta RAJA nu vor fi prevăzute accesuri pietonale, porți sau întreruperi în împrejmuirea opacă.

Pentru restul terenurilor care nu se află în zona de protecție sanitară regim sever, împrejmuirile se permit doar de-a lungul arterelor de circulație exterioare loturilor și sunt obligatorii către proprietățile exterioare

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZARE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE PALAZU MARE, ZONA MAL
LAC SIUTGHIOL, TERITORIU DELIMITAT DE BULEVARDUL TOMIS, LIMITE CADASTRALE ȘI INCINTA RAJA,
MUNICIPIUL CONSTANȚA**

zonei de studiu a prezentului PUZ. Către limitele laterale și posterioare se interzice împrejmuirea, cu scopul de a crea un spațiu amenajat, cu utilizare în comun de către locatarii locuințelor realizate.

Către strada FN1 nu este obligatorie împrejmuirea. În situația în care la parterul construcțiilor vor fi prevăzute funcțiuni cu destinație publică, se interzice împrejmuirea parcelei către strada FN1. Spațiul rămas liber între construcție și aliniament se va amenaja ca spațiu pietonal și nu va fi îngădit circulației publice. În situația în care parterul construcțiilor nu este prevăzut cu funcțiuni cu destinație publică se permite realizarea unor împrejurări realizate dintr-un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm și un gard metalic până la înălțimea maximă de 1,5 metri, măsurată de la cota trotuarului public adiacent. Partea metalică nu va ocupa mai mult de 20% din suprafața elevației gardului. Pentru un plus de intimitate, se recomandă dublarea împrejurării cu arbuști ornamental amplasați în interiorul lotului. În această situație, înălțimea elementului vegetal nu va depăși o înălțime de 1,8 metri, măsurată de la cota trotuarului public adiacent. De asemenea, se permite realizarea unor împrejurări realizate exclusiv din arbuști ori plante decorative, cu înălțimi maxime de 1,5 metri.

Către străzile FN2 și FN3 se permite realizarea unor împrejurări realizate dintr-un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm și un gard metalic până la înălțimea maximă de 1,5 metri, măsurată de la cota trotuarului public adiacent. Partea metalică nu va ocupa mai mult de 20% din suprafața elevației gardului. Pentru un plus de intimitate, se recomandă dublarea împrejurării cu arbuști ornamental amplasați în interiorul lotului. În această situație, înălțimea elementului vegetal nu va depăși o înălțime de 1,8 metri, măsurată de la cota trotuarului public adiacent. De asemenea, se permite realizarea unor împrejurări realizate exclusiv din arbuști ori plante decorative, cu înălțimi maxime de 1,5 metri.

Se recomandă utilizarea unor arbuști din specii precum *buxus sempervirens*, *Prunus laurocerasus*, *Hibiscus Syriacus* și *Hibiscus x "Resi"*, *Euonymus fortunei* sau *aurea*, *Carpinus betuluis* pentru densitatea coronamentului și a posibilităților de toaletare variate.

Exemple de împrejurări cu arbuști decorativi



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZARE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE PALAZU MARE, ZONA MAL LAC SIUTGHIOL, TERITORIU DELIMITAT DE BULEVARDUL TOMIS, LIMITE CADASTRALE ȘI INCINTA RAJA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

Exemple de împrejurări dublate de arbuști verzi



Pe durata executării lucrărilor de construire conform autorizației de construire obținute, sunt permise împrejurările provizorii cu mesh-uri publicitare care promovează investiția realizată, a gardurilor opace din structură metalică, ori alte asemenea, pentru a asigura siguranța spațiilor adiacente șantierului. Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejurare, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat, poliplan etc.).

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - ($POT = mp \text{ AC} / mp \text{ teren} * 100$)

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZARE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE PALAZU MARE, ZONA MAL LAC SIUTGHIOL, TERITORIU DELIMITAT DE BULEVARDUL TOMIS, LIMITE CADASTRALE ȘI INCINTA RAJA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

POT max = 65%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție

(CUT planimetric = mp ADC / mp teren); (CUT volumetric = mc construcție / mp teren)

CUT volumetric max = 12 mc/mp teren

CUT planimetric echivalent maxim = 4 mp adc/mp teren, calculat pentru construcții cu un etaj curent cu înălțimea de 3 metri.

Având în vedere faptul că:

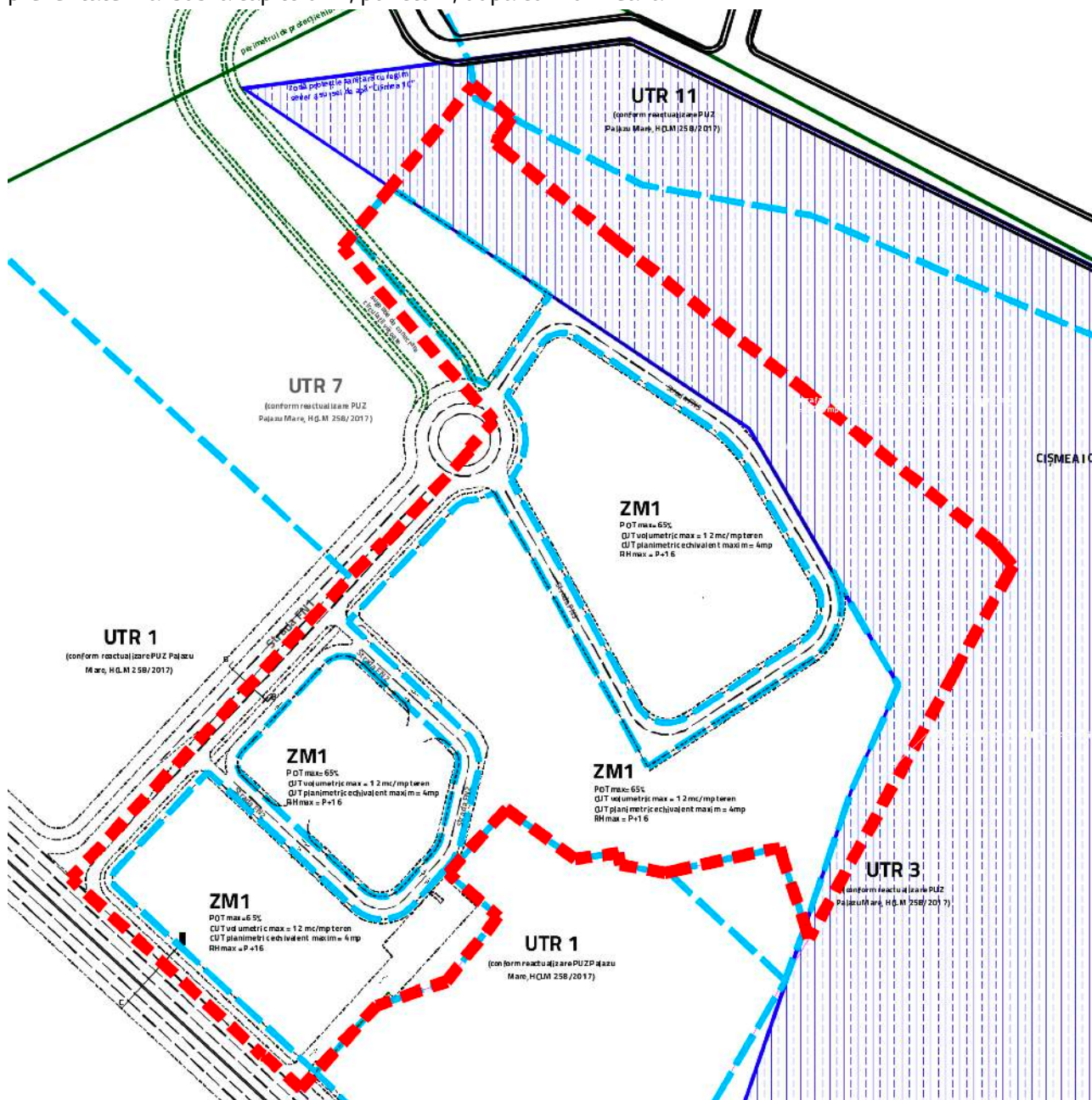
1. PUG Municipiul Constanța, în cadrul zonei ZRA 1 - zona de activități agro-industriale raportarea **coeficientului de utilizare a terenului se face volumetric** și
2. Legea 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, prin articolul 46 alin. 7: *În vederea unei utilizări coerente și raționale a teritoriului localităților, zonele cu coeficienți de utilizare a terenului (CUT) cu valoare mai mare de 4 se stabilesc numai prin Planul urbanistic general și regulamentul local aferent*

Indiferent de înălțimea etajului curent pentru care se va calcula coeficientul CUT, în vederea autorizării construcțiilor se va asigura respectarea ambelor valori CUT.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZARE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE PALAZU MARE, ZONA MAL LAC SIUTGHIOL, TERITORIU DELIMITAT DE BULEVARDUL TOMIS, LIMITE CADASTRALE ȘI INCINTA RAJA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

La nivelul PUZ, se regăsește o zonă funcțională, ce corespunde unui singur UTR, ale cărei prevederi sunt prezentate mai sus la capitolul III, punctul 1, după cum urmează:



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZARE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE PALAZU MARE, ZONA MAL LAC SIUTGHIOL, TERITORIU DELIMITAT DE BULEVARDUL TOMIS, LIMITE CADASTRALE ȘI INCINTA RAJA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

ZM 1 -Zonă mixtă de locuințe colective înalte, clădiri de birouri și comerț, până la P+16E

POT max=65%

CUT volumetric max = 12 mc/mp teren;

CUT planimetric echivalent maxim = 4 mp adc/mp teren

RHmax= P+16E

Hmax= 65 m;

Manager Proiect,

arh. Sergiu Zmeu

Întocmit,

urb. Mihaela Pușnava

Șef proiect proiectare urbanism,

urb. Mihaela Pușnava

urb. Teodor Manea

LEGENDĂ

 LIMITĂ DE STUDIU PUZ
 LIMITĂ TERENURI CARE AU GENERAT PUZ
 LIMITĂ PARCELE CADASTRALE INTABULATE
 LIMITĂ ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
 LIMITĂ EDIFICABIL MAXIM ADMIS
 LIMITĂ ZONĂ DE PROTECȚIE SANITARĂ CU REGIM SEVER AL SURSEI DE APĂ "CÎȘMEA 1C"
 PERIMETRU DE PROTECȚIE HIDROGEOLOGICĂ

- ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE
- ZONĂ MIXTĂ DE LOCUINȚE ȘI COMERȚ SERVICII
- SPAȚIU VERDE AMENAJAT
- SUGESTIE DE LOTIZARE
- ZONĂ UNITATE EDUCAȚIE TIP GRĂDINIȚĂ/CREȘĂ
- AMPLASAMENT PROPUȘ STĂȚIE POMPARE
- AMPLASAMENT PROPUSE POST TRAFIC

	CIRCULAȚIE CAROSABILĂ
	CIRCULAȚIE PIETONALĂ
	CIRCULAȚII CAROSABILE PROPUSE PRIN PUZ ADIACENT MALURILE LACULUI SIUTGHIOI
	POSIBILITATE DE CONEXIUNE CAROSABILĂ ÎNTRE FN1 ȘI CIRCULAȚIILE PROPUSE PRIN LACULUI SIUTGHIOI

ZONA DE PROTECȚIE SANITARĂ REGIM SEVER SURSA DE APĂ CÎSMEA 1C - NU SE ADMIT CONSTRUCȚII, CU EXCEPȚIA INSTALAȚIILOR RAJA SA, CONFORM STUDIILOR DE SPECIALITATE

ZM 1 -Zona mixta de locuințe colective înalte, clădiri de birouri și comerț, până la P+10E

REGLEMENTĂRI ÎN AFARA PUZ, CONF. REACTUALIZARE PUZ PALAZU MARE HCLM 258/2017

-  ZONĂ MIXTĂ - INSTITUȚII, SERVICII, COMERȚ, SPAȚII VERZI AMENAJATE
 ZONĂ LOCUIRE - INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MEDII
 ZONĂ MIXTĂ - LOCUIRE, SPORT, AGREMENT, LOISIR, SPAȚII VERZI AMENAJATE
 ZONĂ MIXTĂ - SERVICII, COMERȚ, SPORT, AGREMENT, LOISIR, SPAȚII VERZI AMENAJATE
 ZONĂ REȚELE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE REȚELOR TEHNICO-EDILITARE

**INVENTAR COORDONATE SISTEM DE
PROIECȚIE STEREO70
ZONA DE PROTECȚIE SANITARĂ REGIM
SEVER AL SURSEI DE APĂ "CȘMEA 1C"**

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi (D, d) in m
	X [m]	Y [m]	
1	3078295.456	7898930.888	67,944
2	3078895.854	7898965.251	9,680
3	307892.598	7898957.016	85,379
4	307946.338	789890.672	80,133
5	307965.996	789827.801	50,617
6	308031.177	789874.504	2,772
7	308033.813	789876.561	7,677
8	308040.052	789875.306	17,569
9	308046.640	789875.306	7,741
10	307999.100	789873.539	7,681
11	307935.259	789873.924	12,650
12	307925.876	789875.438	0,958
13	307926.045	789875.912	43,086
14	307893.353	789874.723	0,978
15	307893.702	789874.809	159,026
16	307877.102	789857.672	90,280
17	307871.652	789857.672	15,000
18	30775.602	789870.856	16,703
19	307704.276	789877.141	38,990
20	307733.073	789874.427	25,495
21	307741.422	78987.516	28,498
22	307763.876	789876.843	22,997
23	307778.851	789876.036	29,999
24	307790.042	789876.036	15,000
25	307792.738	789812.126	15,000
26	307785.532	789826.979	16,100
27	307781.816	789827.596	15,742
28	307778.032	789843.092	40,511
29	307787.708	789882.666	32,879
30	307756.363	789892.916	78,932

MANAGER PROIECT		ELABORATOR PUZ		TITLU PROIECT	
 stat s-a putut - atelier de arhitectură		 AGORAPOLIS SRL		PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZARE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE PALAZU MARE, ZONA MAL LAC SIUTGHIOI, TERITORIU DELIMITAT DE BULEVARDUL TOMIS, LIMITE CADASTRALE ȘI ÎNCINTA RAJA, MUNICIPIUL CONSTANȚA	
ATĂȚ S-A PUTUT-AA SRL				DATA MARTIE 2022	
BENEFICIAR		AMPLASAMENT		FAZA	TITLU PLANȘĂ
S.C. NEW HOME CONSTRUCT S.A.		PARCELA A 510/ 8, ZONA LACULUI SIUTGHIOI, MUN. CONSTANȚA		PLAN URBANISTIC ZONAL ELABORAREA PROPUNERILOR	REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE
MANAGER PROIECT	ȘEF PROIECT	PROIECTAT	DESENAT		NR. PLANȘĂ
arh. Sergiu ZMEU	urb.M. PUȘNAVA	urb. Teodor MANEA	urb. Teodor MANEA		PL 2
					SCARA
					1:1000

